

## الفصل العاشر

ما لم تسعى لعمل شيء فوق حدود ما أنت مسيطر عليه حتى الآن،  
فسوف لن تتطور أبداً.  
رولاند. إي. إسبورن

### موردك المالي السادس الحصول على أرباح ضخمة عن طريق دفع ضرائب الأشخاص الآخرين

سر الاستثمار الأفضل حفظاً في أمريكا!

المستثمرون يربحون من 18٪ إلى 50 ٪ مضمونة من قبل الدولة

لو قرأت هذا العنوان في صحيفة وول ستريت. فإنك على الأرجح لن تصدقه. قد تعتقد بأنه موجود في صحيفة الباحث الوطني. حسناً، هذا العنوان حقيقي. في هذا الفصل سوف تتعلم طريقة آمنة لمضاعفة أموالك خلال ثلاث سنوات... وتضاعفها ثانية في السنوات الثلاث التالية... وهكذا دواليك. لطالما رغبت بذلك.

إن هذه هي القصة المذهلة لطريقة جديدة كلياً في تكوين الثروة، وهي سهلة لدرجة أنها ستذهلك. في المرة التي يأتي فيها خلال فترة طويلة برنامج «مناسب جداً» بالكاد أستطيع الانتظار لإخبار أصدقائي عنه. إنني أدعو هذه

البرامج غير العادية آلات المال.

لكي يوصف كآلة مال، على البرنامج أن يتضمن أربعة عناصر هامة. يجب أن يكون من السهل القيام به. يجب أن يكون بسيطاً بحيث يستطيع كل شخص القيام به. يجب أن يكون مسلياً. لكن قبل كل شيء، يجب أن يعمل فعلياً - يجب أن يجني المال بشكل قانوني.

اتصل بي صديقي العزيز تيد توماس قبل فترة قصيرة وأخبرني عن مثل آلة المال تلك - طريقة قليلة المخاطر لكسب معدلات مرتفعة من الإيرادات. عادة، عندما تسمع بأمور كهذه، فإن هاجساً صغيراً سيتردد في ذهنك، «نعم، حقاً!» لكنني عرفت تيد لسنوات عدة وأثق بحكمه. وعندما بدأ مشاركتي بالتفاصيل... حسناً، الأفضل من إعادة رواية القصة، أن أدع تيد يخبركم بها بنفسه، بنفس الطريقة التي أخبرني بها - الحماس وكل شيء. لكن لا تدع حماسه الكبير يحجب الفرصة القانونية الفعلية التي هو بصدد مشاركتك إياها. إنها فرصة لك لتحقيق من الأمر.

مرحباً، إن اسمي هو تيد توماس. ولقد اكتشفت بدون شك السر الأكثر حفظاً في أمريكا: طريقة يمكنك من خلالها خلق مورد إضافي من الدخل، مع مخاطرة قليلة وفائدة ثابتة بمقدار 24 ٪. لقد قمت بصنع الثروات لمئات ومئات من الأشخاص مثلك تماماً، على الرغم من أنها كانت مجهولة في الواقع للجميع ما عدا أقلية مختارة من أغنى مستثمري الدولة. يقال بأن الأغنياء لا يختلفون عنك أو عني. ما عدا الذي يعرفونه. من خلال المعلومات التي أنا بصدد إطلاعك عليها، أنت أيضاً، يمكن أن تصبح من «العارفين».

إننا نتحدث عن استثمار واقعي بدون مخاطر يعطيك مالياً حتى 50 ٪ كإيراد... وهو علاوة على ذلك بسيط جداً وآمن للغاية، لدرجة أنك ستسأل لماذا لا يعمل به كل شخص... لماذا على أي شخص إزعاج نفسه بركوبه أمواج سوق البورصة... لماذا أي شخص يملك العقل السليم سيغامر حتى

## SSS

## فطنة وحكمة

ربما أن المال لا يشتري السعادة ولكنه  
بالتأكيد يساعد المرء على البحث عنها  
في أكثر المناطق إثارة

بنس واحد ليستثمر في أقراص CD تعطيه مردود قليل  
أو في سندات سوق المال، أو في أي شيء آخر.

لكنني قد استبقت الأمور قليلاً. يجب أن

تعذرني، لكنني أصاب بإثارة بالغة عندما أكون بصدد

هذا الاستثمار المربح بشكل استثنائي حتى أنني أقفز مضياً في التفاصيل  
الممتعة دون أن أزعج نفسي بإعطاء الناس قليلاً من ضماناتي.

كما قلت، اسمي هو تيد توماس. وكالعديد من الأشخاص الآخرين  
الكثيرون التنقل والحركة، فلقد قمت بالاستثمار كثيراً في العقارات في أوائل  
الثمانينات. فقد أنتهي إلى الحضيض. لقد تركت حاملاً الحقيبة...  
وخسرت الملايين في العملية... مع فواتير علي دفعها ورهن يجب تسديده  
- مثلك تماماً.

إذا كان صحيحاً أن التنوع يعطينا خصائص - إذن لدي من الخصائص  
أكثر مما تستطيع الإشارة إليه، وباختصار، لقد جنيت وفقدت ثروة حقيقية...  
ومن ثم قمت بإعادة جمعها مرة ثانية مستخدماً العديد من الأفكار التي تقرأها  
في هذا الكتاب - وخاصة الأفكار التي سأشاركك بها في الصفحات القليلة  
اللاحقة.

## درس صعب تم تعلمه -

## ثروة تمت استعادتها

إنني أعرف كيف يكون البدء بكل شيء مرة ثانية من الصفر وإعادة  
تكوين الثروة. يمكنك أن تقول بأن لدي «وجهة نظر». فأنا الآن أعلم بأن  
الكثير من الاستثمارات قد تبدو مثيرة في ذروة السوق، لكنها يمكن أن  
تتحطم وتحترق بسرعة تماماً. وهذا ما يجعل كل ما أنا بصدد مشاركته به  
وثيق الصلة بالموضوع.

ما هو هذا الاستثمار السري؟ إنه يدعى شهادة رهن ضريبي. تذكر هذا الاسم.

كيف تعمل شهادة الرهن الضريبي؟ ففي مئات المقاطعات عبر الولايات المتحدة، لدى الحكومات المحلية ملايين ال دولارات كمستحقات وضرائب عقارية غير مسددة من قبل مالكي العقارات الذي لن يدفعوا أو لن يستطيعوا دفع الضرائب عن عقاراتهم.

ولتمويل الخدمات اليومية مثل الشرطة، الإطفاء، المشافي، الرفاهية، وهكذا دواليك، تقوم الحكومات المحلية بابتكار وبيع شهادات الرهن الضريبي هذه إلى المستثمرين مثلك ومثلي. فالرهن مكفول من قبل العقار المرتبط به.

فأنت في الواقع لا تشتري العقار - أنت تشتري رهن الدولة على العقار. وفي الجوهر، هذا يشبه الرهن العقاري! عندما تشتري الرهن الضريبي، فإنك تدفع الضرائب العقارية التابعة لشخص آخر. والأفضل من ذلك كله، فإن الدولة تعطيك فعلياً حق قبض كل أموال الضرائب المستحقة - بما فيها الرسوم، والفوائد المرتفعة، والغرامات. ولكي تحض المكلفين بالضرائب على دفع الضرائب عن عقاراتهم، فإن الدولة تفرض معدلات فائدة مرتفعة جداً، وعقوبات، والتي تتحول مباشرة إلى مشتري الرهن الضريبي - والذي هو أنت.

هذا صحيح. فحكومة الولاية أو المقاطعة تتوجه إليك وإلي وتقول ما يشبه التالي:

يوجد لدينا الآلاف من مالكي المنازل المتأخرين عن دفع الضرائب المترتبة على عقاراتهم. لكننا بحاجة إلى المال الآن. لذلك، إذا كنت ستدفع الضرائب المتأخرة هذه وتعطينا المال، عندها سنطالب مالك المنزل برسوم غرامة. وعندما يدفع مالك المنزل الضرائب في

النهاية، فإننا سنقبض الضرائب إضافة إلى الرسوم المتأخرة ونعطيك إياها، أنت المستثمر. هذا صحيح، فإننا سنرسل لك شيكاً حكومياً لإعادة استثمارك إضافة إلى الغرامة. وفي حال عدم دفع مالك المنزل للضرائب. فإننا سندعك تقوم بالحجز على الملكية لكي تسترد دولاراتك التي استثمرتها. وبهذه الطريقة، نحصل على أموال الضريبة الآن. وأنت تنتظر فقط لفترة من الزمن لترى بأية طريقة تفوز. في حال لم يتم دفع الضرائب، تحصل على العقار. وإذا تم دفع الضرائب، عندها تسترد مالك إضافة إلى فائدة غرامة كبيرة.

غرامة كبيرة. هذه هي الأنواع من العبارات التي يرغب المصرف بإخافتنا بها. لكن في هذه الحالة، أنت هو المصرف. وأنت الذي ستحصل فائدة الغرامة الكبيرة المترتبة عن التأخر في الدفع.

فمثلاً، في بعض المقاطعات بفلوريدا غرامة معدل الفائدة هي 18٪. في تكساس تبلغ 25 ٪. حتى لو كان مالك المنزل متأخراً فقط لأسبوع واحد. في ميتشيغان هي فقط 15 ٪ في السنة الأولى، لكنها تتضخم إلى 50 ٪ في السنة الثانية. حسناً، إن ذلك يبدو مثيراً، لكن، كما في كل

شيء، هناك بعض المآخذ. المآخذ الأول: لا تتبع كل الولايات هذه الطريقة. في الوقت الحالي، حوالي ثلاثين ولاية تستعمل شهادات الرهن الضريبي. والباقي لا، وبالتالي هذا يضيق المجال قليلاً. (وبما أن عدد الولايات التي تقوم بذلك يزداد باطراد)، راجع الموقع:

HYPERLINK <http://www.multiplestreamsofincome.com>

HYPERLINK <http://www.multiplestreamsofincome.com>

[www.multiplestreamsofincome.com](http://www.multiplestreamsofincome.com)

[www.multiplestreamsofincome.com](http://www.multiplestreamsofincome.com)

SSS

فطنة وحكمة

بإمكاني إعطاؤك صيغة للنجاح مكونة من ست كلمات: فكر بالأمور بعمق، ثم قم بالخوض فيها.

Eddie Rickenbacker

أو اتصل بمكتبي على الرقم 8700 - 852 - 801، وسأرسل لك بالبريد الإلكتروني قائمة حديثة بالولايات التي تقوم بذلك. استخدم الكلمة المفتاحية (TLC).

المأخذ التالي: في الولايات التي تقدم شهادات رهن ضريبي، تتولى كل مقاطعة على حدى مزادها للرهن الضريبي... فمع حوالي 1.500 مقاطعة مختلفة تقام مزادات منفصلة بأوقات مختلفة ووفق قواعد مختلفة بشكل بسيط، فإن ذلك يمكن أن يتطلب بعض العمل المنزلي لملاحقة كل المعلومات. لكن هذا الجهد الإضافي يبقي معظم الناس بعيداً... وهذا في الواقع ميزة لصالحك.

المأخذ الثالث: لنرى، إنني أحاول التفكير بالمأخذ الثالث. هممم. وجدتتها. احضر فقط إلى مزاد الرهن الضريبي وقدم سعراً مع أناس آخرين لقاء نيل حق دفع الضرائب عن الأشخاص الآخرين. أحياناً يحضر عدد قليل جداً من الأشخاص ولا تجد الشهادات من يشتريها. وفي مزاد حدث مؤخراً في شيكاغو، آلاف من شهادات الرهن الضريبي لم تباع. وفي مزادات أخرى، كان هناك مئات الأشخاص للقيام بتقديم الأسعار. (يمكنك أن تكون متأكداً من أن بعض أصحاب المصارف الذين تعرفهم سيكونون ضمن الحضور).

قدم سعراً من أجل الشهادات التي أنت مهتم بها، اشتريها، وانتظر. الدولة تجمع المال من أجلك من المكلف بالضريبة المتأخر عن الدفع وترسل لك الشيك. وأنت تكسب، كما قلت لك، بمعدل 10، 20، 30 ٪ أو أكثر.

هيه، انتظر، الأمر ليس بهذه السهولة. حسناً، إنه كذلك. إن هذا كل ما في الأمر.

### شيكات حكومية مضمونة

بمقدار 25, 28, 16 وحتى 50 % من الفوائد

من أجل المستثمرين الذين يبحثون عن الأمان أولاً مثلك ومثلي، فإن هذه الشهادات الحكومية هي الاستثمار الأفضل - أفضل بناء للثروة على الإطلاق للمستقبل. فقط تصور استلام دخل مستمر ومرتفع المعدل من الدولة - كون شهادات الرهن الضريبي TLC تشبه تماماً السندات البلدية وسندات الخزينة. أنت تستثمر أموالك، وعندما تجني الدولة الضرائب المتأخر تسديدها، ترسل لك شيكاً حكومياً مضموناً، لتعيد لك استثمارك بالإضافة إلى فائدة عالية.

والأفضل من كل ذلك، هذه الشهادات الممولة من الدولة هي بأمان سيارة مصفحة. فأنت لم تعد مضطراً لأن تبقى معلقاً بالإيرادات الضئيلة لأقراص ال CD من المصارف والمؤسسات. برأيي، إن السماسرة وأصحاب المصارف الذين يبيعون شهادات الإيداع (وتعرف أيضاً بـ شهادات ضد انخفاض القوة الشرائية للعملة) وسندات سوق المال كاستثمارات أولية وطويلة الأجل يجب أن تكون مشجع عليها وسريعة. لماذا؟ لأنه يمكنك الحصول على ما قيمته من أربع إلى ست مرات أمثال هذا الدخل من شهادات الرهن الضريبي. فإذا استثمرت في ال CD بمقدار 6٪، سوف يستغرق الأمر اثني عشر سنة لمضاعفة استثمارك. وأثناء هذا الوقت تواجه قسوة الضرائب والتضخم.

يمكنك الحصول على شهادات رهن ضريبي تقريباً بأي مقدار، يتراوح بين 10 دولار إلى أكثر من مليون دولار. ويتحكم قانون الولاية بمعدلات الفائدة المرتفعة على الرهن الضريبي. فهي لا ترتفع وتنخفض كما في سوق البورصة - كما أنها ليست عرضة لأهواء أصحاب المصارف الذين يتحكمون بمعدلات الفائدة.

إذا كنت قلقاً حيال توظيف أموالك بمشاريع مختلفة، تستطيع شراء شهادات رهن ضريبي مكفولة من قبل عدة عقارات من أماكن مختلفة بنفس الولاية - أو في عدة ولايات عبر أنحاء البلد. ولأن هناك العديد من الشهادات المنفصلة المكفولة جيداً بأكثر من 10 آلاف دولار، يمكنك بسرعة استثمار مبالغ كبيرة من الأموال عن طريق شراء عدة شهادات فقط. وباختصار، يمكنك أن تجني أرباح ضخمة من استثمارات صغيرة أو كبيرة.

هذا هو الشيء الرائع بشهادات الرهن الضريبي: فلا يهم إذا كنت تستثمر عشرات الآلاف أم لا. فهي الاستثمارات الأكثر ديمقراطية - تجعل كل شخص غنياً بغض النظر من أين أتى بها أو حجم المبلغ الذي يستثمره.

SSS

فطنة وحكمة

بوجود المال في جيبيك أنت حكيم، أنت وسيم وأنت تغني بشكل جيد أيضاً.

Yiddish Proverb

في الواقع، استلم ملاحظات ورسائل من طلابي السابقين في كل الأوقات. فقط انظر إلى بعض القصص المدهشة - لكنها كلها حقيقية - عن النجاحات التي أسمع بها كل يوم:

فمستربة لرهن ضريبي تدعى ماري بوتر من فورت مايرز، بفلوريدا، اشترت رهنًا ضريبياً لقاء 1.957 دولار فقط. حيث ستستلم إيراداً بمقدار 17 ٪ كعائد عن استثمارها.

وزوجين من كورال جيلز اشترى رهنًا ضريبياً بميامي لقاء خمسة آلاف دولار وهما يستمتعان بإيراد يبلغ 18 ٪.

كريج توكينغتون من تولسا، بأوكلاهوما، باع قطعة أرض مساحتها خمسة فدادين لقاء 20 ألف دولار. وقد كان المبلغ الذي دفعه كبدل للبيع: 300 دولار. وبعدها قام ببيع قطعة أرض مساحتها 10 فدادين، والتي دفع من أجلها 17 دولار كضريبة بيع، إلى جار له لقاء 4 آلاف دولار. أي أنه جنى 23.700 دولار في خلال شهرين، وبدوام عمل جزئي.



هؤلاء الناس لا يختلفون عنك - فهم فقط يكسبون بوفرة من واحد من أكثر الاستثمارات المربحة عبر كل الأوقات. وصدقني، إذا كان بمقدورهم القيام بذلك، فأنت بمقدورك هذا أيضاً.

### والأفضل من ذلك كله، يمكنك اختبار ذلك بعيداً على الورق

كما مع الأمور الأخرى الهامة في الحياة - هذا، أيضاً، يمكن تجربته بشكل عملي لمعرفة كيفية قيامك به. كل الرهونات والصكوك الضريبية يمكن مراجعتها بتعمق قبل الشراء. وهذا يعني بأنه بمقدورك رؤية القيمة الرسمية المصرح بها وسعر المزاد المتوقع (5٪ عن كل دولار، مثلاً). وبالنظر، قبل أن تتوغل، يمكنك أن تحسب أرباحك. فأنت تمضي عارفاً كل الجوانب - لم يترك شيء للحظ. وهذا ما يجعل هذا الاستثمار قليل المخاطر: لا يوجد هناك مفاجآت مخفية. فقط إيرادات صافية، صرفة، ومربحة بمقدار 16، 18، أو حتى 25٪ بدون عنصر واحد من المجازفة. في الواقع، يمكنك حتى شراء شهادات الرهن الضريبي عبر البريد قبل حدوث المزاد.

### لا ترتكب هذه الأخطاء القاتلة

#### ب دولاراتك المكتسبة بجهد

في ذلك اليوم، استثمر صديقي ديف ألفي دولار في خطة IRA حساب التقاعد الفردي Individual Retirement Account والمصرف يدفع له نسبة ضخمة مقدارها 3.75٪. يا للعجب. لو ترك ماله في المصرف لمدة عشرين سنة دون أن يلمسه، فإن دولاراته الألفين ستزداد إلى مبلغ هائل مقداره 4.219 دولار... بالكاد بداية سعيدة لخطة تقاعد.

كان من الممكن أن يتمتع بإيراد أكبر بمقدار 25 مرة عن الذي سيدفعه له المصرف

فلو استثمر ديف في شهادات الرهن الضريبي بأريزونا وأعاد استثمار

SSS

## فطنة وحكمة

صاحب المصرف هو الشخص الذي يملك فائدة مرتفعة لقاء اقتراض المال الخاص بشخص آخر.

الأموال في شهادات جديدة في كل مرة قامت الدولة بالدفع له، لاختلفت القصة كلياً. فأريزونا تدفع لحاملي الشهادات فائدة بمقدار 16٪. وفي نهاية العشرين سنة، فإن الألفي دولار العائدة لديف كانت لتزداد لأكثر من 30 ألف دولار. المستثمرون البارعون في مزاد أيوا لشهادات الرهن الضريبي يحصلون على فائدة مقدارها 24 ٪ عن دولاراتهم المستثمرة.

فالألفي دولار الأولية العائدة لديف كانت لترتفع عالياً حتى 120 ألف دولار فقط خلال عشرين سنة ... وذلك حتى لو لم يستثمر ديف بعشرة سنتات أخرى. ووفق حساباتي، فإن ذلك يبلغ 25 ضعفاً مما كان سيجنيه ديف من مصرفه المحلي.

إن شهادات الرهن الضريبي المستثمرة بمقدار 24 ٪ ستكون أكثر منطقية بالنسبة لإيرادات الضريبة المؤجلة. فاستثمار بمقدار 10 آلاف دولار اليوم، لنفترض بأنه سيصبح تدريجياً ضرائب مؤجلة، يمكن أن يكون أكثر من واحد مليون دولار فقط خلال 21 عام.

وأفضل ما في الأمر أنها لا تتطلب أي خبرة أو مهارة خاصة مهما

كانت. إنها بسيطة جداً، ذات تقنية منخفضة جداً،

أي شخص بمقدوره القيام بها، حتى ولو لم تقم

أبداً بأي استثمار في حياتك. ربما من المرجح أنك

تسأل نفسك «ما هي المخاطر»؟ يسرني أنك سألت.

برأيي، أكبر مخاطرة هي هذه: يمكن أن يقوم مالك

العقار بالدفع لك بوقت مبكر جداً وبالتالي عليك

إعادة استثمار المال. وفي هذه الحالة، تأمل بأن تكون الضرائب غير مدفوعة

بعد.

SSS

## فطنة وحكمة

العقبات هي تلك الأشياء المرعبة التي تراها عندما تحول بصرك عن الهدف

Hannah More

ووفقاً لأمناء الخزينة في المقاطعة الذين قابلتهم، فإن 97 ٪ من إجمالي شهادات الرهن الضريبي تدفع في خلال سنتين. وماذا عن الـ 3 ٪ الأخرى؟ إنها تذكرتك إلى الحلم الأمريكي المطلق: الحصول على منزل رائع لقاء ضرائب ورسوم قليلة فقط!

الولايات المتحدة مقسمة إلى 3.300 مقاطعة منفصلة. تقريباً نصف المقاطعات تباع رهونات ضريبية. وباقي المقاطعات تباع صكوك ضريبية deeds عن العقارات. لذلك، بعض الولايات، وتدعى ولايات الرهن الضريبي، تباع قطعة من وثيقة مشابهة للرهن العقاري. الولايات الأخرى، ولايات الصكوك الضريبية تباع حقوق الملكية. فهي تحول ملكية العقار من مالك العقار إلى المشتري في المزاد. الفرصة الأولى هي الحصول على فائدة نقدية. الفرصة الأخرى هي فرصة امتلاك عقار مقابل عدة بنسات عن كل دولار.

في معظم الولايات، إذا لم يدفع مالك العقارات الضرائب يصادر العقار لصالحك. مبروك! لقد ربحت للتو اليانصيب! في أغلب الولايات، ستملك الآن عقاراً بريء الذمة من كل الرهونات العقارية والضريبية. لكن، قوانين الولاية تختلف، والقليل من الولايات يسمح بأن يباع العقار بالمزاد مع الرهونات الضريبية المترتبة عليه.

العديد من العقارات التي تم التأخر عن دفع الضرائب المترتبة عليها لديها رهونات عقارية حالية. ومن أجل حماية هذه الرهونات العقارية، يقوم أصحاب الرهن العقاري عادة بإنهاء دفع الضرائب المتأخرة في آخر لحظة ... إضافة، بالطبع، لغرامات فوائد ضخمة. لذلك من النادر جداً أنك ستمتلك عقاراً كنتيجة لشراء شهادة رهن ضريبي. لكن هذا يحدث من حين لآخر. وعليه، تأكد من أن المبلغ الذي تستثمره في الضرائب المتأخرة التسديد لا يتجاوز قيمة العقار. ربما العقار موجود بالقرب من مصرف للنفايات السامة. لذلك أنت بحاجة للقيام بالاجتهاد المناسب.

## امتلاك أو بيع منزل مقابل بضعة بنسات عن كل دولار

عبر التاريخ، تم جني العديد من الثروات الحقيقية الكبيرة من العقارات. وهذا ما يجعل شهادات الرهن العقاري مثالية. لا يهم إذا كان سوق العقارات يرتفع أو ينخفض، ينهار أو يحلق! فقد اشتريت منزلاً رائعاً لقاء جزء من تكلفته الأصلية - فقط الضرائب المتأخرة. مهما كان الثمن الذي تتلقاه لقاء بيعه فهو ربح صافي!

إنها قضية ربح - ربح، مع وجودك أنت في الطرف الذي يتلقى كل الأمور الجيدة: 16، 18، وحتى 50٪ كإيراد عن استثمارك، طريقة لمضاعفة أموالك بنصف المدة من الزمن، وملكية منزل (من أجل أن تستخدمه أو تبيعه) كل ذلك لقاء عدة بنسات عن كل دولار!

إليك ما فعله أحد الزبائن: في تكساس، اشترى مارك نوفاك منزل عائلي منفرد قيمته 75 ألف دولار لقاء 16 ألف دولار فقط إضافة إلى ضرائب حكومية متأخرة بمقدار 17 ألف دولار. وذلك كان لقاء 60 سنت فقط لكل دولار.

### أحداث الحياة المتغيرة

فيما يلي تاريخ حالة تم التحقق منها 100٪.

داني سميث من كولومبوس، بأوهايو، قام بشراء عقارات بمزادات صكوك ضريبية. أوهايو من الولايات التي تصدر صكوك ضريبية، وهذا يعني بأن المقاطعة ستحول (ستنقل) ملكية العقار إلى الشخص الذي قدم أعلى سعر في المزاد. (في ولايات الرهن الضريبي، صاحب المزاد يبيع الرهن الضريبي ويعطي مقدم العرض حق تحصيل الرهن، فإذا لم يقدّم مالك المنزل بتسديده، عندها يقوم المشتري بحجز الرهن، ممتلكاً العقار بشكل كامل مقابل بنسات).

داني سميث اشترى عدة عقارات عن طريق بيع الصكوك الضريبية. وبهذا العقد، تسلم داني تدفق نقدي إيجابي لأكثر من 10 آلاف دولار بالشهر من شرائه للصكوك الضريبية.

فهو يشتري لقاء بضعة بنسات عن كل دولار ويكسب آلاف ال دولارات من تأجير المنازل إلى الآخرين. وهناك مثال نموذجي عن منزل اشتراه من ديموريست رود في مقاطعة فرانكلين، بأوهايو، والذي باعه بمبلغ 2.727 دولار. وقد خمنه أمين خزانة المقاطعة ضريبياً بقيمة 67 ألف دولار. داني دفع فقط خمس سنتات عن كل دولار. وإجمالي استثماره للوقت بلغ أقل من ثماني ساعات، أي بما يعد بـ 8 آلاف دولار بالساعة.

«اشترت رهناً ضريبياً في ولاية أريزونا لقاء 298 دولار وبعته مقابل 8.450 دولار»

جويس بيك، ألميدا، كاليفورنيا

«تيد، أصدقائي اندهشوا عندما استلمت مبلغاً نقدياً لقاء أقراص ال CD، لكن صدمتهم تحولت إلى حسد عندما شاهدوا إيراداتي من أولى شهاداتي للصكوك الضريبية. فالصكوك الضريبية التي اشتريتها من الدولة كلفتني 264.62 دولار، ولاحقاً باعت تلك الحصص السكنية لقاء 4.900 دولار».

لي لينبيرغر

«إن بحثي يستغرق ست ثوان وهم (المقاطعة) يحفظون شهاداتي بملف ويرسلون لي شيكاً فحسب. وكل ما علي القيام به أن أدخل بعض الأشياء إلى حاسبي وأقبض مبالغ نقدية بواسطة الشيك».

لويز وود، شوغرلوف شورز، فلوريدا

السيد س يكسب تدفق نقدي بمقدار 27 ٪

رجل يملك ثلاثة ملايين دولار، ويرغب بأن لا ينشر اسمه، اشترى شهادات رهن ضريبي بما يفوق الثلاثة ملايين دولار في ثلاث ولايات. كونه

مستشار مستثمر يملك سجلاً، هذا الرجل الغامض كان يشتري بانتظام شهادات رهن ضريبي بالمزادات. فقد اشترى أكثر من 1.484 شهادة - ويقوم الآن بخدمة الشراء، الاحتفاظ، وإدارة هذه الشهادات للآخرين.

إن احتفاظه بسجلات خالية من الأخطاء وتعقبه المنتظم للمشتريات ومقدرته على فك الرهن مثيرة للإعجاب للغاية. فهذا الرجل الغامض تلقى فائدة بمقدار 22 ٪ عن الشهادات التي تبلغ قيمتها أدنى من 500 دولار وفائدة بمقدار 27 ٪ عن الشهادات التي تبلغ قيمتها بين 501 - 1.500 دولار. هذا الرجل الغني كان يقوم بذلك لسنوات وسنوات. والآن حان دورك.

رون هايبارد من كولومبوس، بأوهايو، اشترى منزلاً عائلياً مستقلاً بلغت قيمته حوالي 55 ألف دولار. وكان سعر شراؤه خمس سنتات عن كل دولار فقط - أي ما يساوي 2.163 دولار.

كريج توكينغتون من تولسا، بأوكلاهوما، اشترى رهنًا ضريبياً لقاء 44.99 دولار فقط وأعاد بيع العقار لقاء 3.500 دولار. وعند بحيرة أروهيد في تولسا، اشترى مجموعة سكنية تطل على البحيرة لقاء 298 دولار وباعه لقاء 5 آلاف دولار.

رون ستار من أوكلاند، بكاليفورنيا، حوّل استثماراً بمبلغ 65.595 دولار إلى 262.349 دولار عن طريق شراء أربعة فدادين تجارية من مخمن الضرائب. ومن المدهش، أنه لم يتقدم أي عارض آخر.

في مقاطعة نافاجو، بأريزونا، اشترى جون بيك مساحة أرض تبلغ 4 فدادين لقاء 550 دولار فقط. وتبعاً لجابي الضرائب، كانت الفدادين الأربعين تستحق بمقدار 18.600 دولار بعد المزداد مباشرة. وقد قدر سمسار العقارات القيمة بمقدار 22.500 دولار، وقام المالك السابق بدفع 20 ألف دولار.

ما الذي على المحترفين قوله؟

عندما قررت الخوض جدياً بالاستثمار في الرهن الضريبي، سافرت عبر جميع أنحاء البلد، زائراً العديد من مزادات الرهن الضريبي في ولاية بعد ولاية. (بالمناسبة، جميع هذه السفرات تم اقتطاعها من الدخل الخاضع للضريبة) وقد أدهشني أن العديد من حالات المبيع تقدم إليها عدد قليل من العارضين. وقد قابلت العديد من المحترفين والموظفين والذين عملوا بعملية الرهن الضريبي. إليك بضعة من تعليقاتهم:

«السبب وراء قيامنا بمزاد الرهن الضريبي هو السماح بفرصة أكبر لكي يساهم المستثمرون الصغار. لدينا عدة أشخاص من مقاطعتنا ممن قد يحضرون ويضعون فقط ألفي دولار إيداع لقاء شهادات الرهن الضريبي»

دوروثي فوغت، أمين الخزينة، مقاطعة ارابوه  
«رجل يملك فقط مائتي دولار يمكن أن يصبح مستثمراً»

ديف براونينغ، معاون أمين الخزينة  
«وفق قانون الولاية، حددت المقاطعة معدلات الفائدة الخاصة بها. فهي 20 ٪ هنا في مقاطعة الأمير جورج. مدينة بالتيمور تدفع 24 ٪. مسموح لنا تحديد معدلاتنا لتشجيع الناس على تقديم أسعارها من أجل شهادات الرهن الضريبي»

بورتر فين، رئيس الخزينة

مقاطعة الأمير جورج، ماريلاند  
«إنه استثمار آمن وإلا فإن الحكومة لن تدعك تستثمر أموال تقاعدك. فإذا كان لديك 5 آلاف دولار للاستثمار أو مائة ألف دولار، فليس لديك مكان آخر يمكنك وضع مالك فيه وضمان إيراد 14 ٪. وهذا على الأرجح أفضل سر محتفظ به في أمريكا»

ديف ويلتون، صاحب مزادات مبيعات ضريبة، لينتلون، كولورادو

وباختصار، هناك عدة منافع تنتج عن عملك بشهادات الرهن الضريبي:

- البدء بمبلغ قليل من المال
- يمكن أن تكون ناجحاً مهما كانت حالة معدل ائتمانك
- كسب فائدة كامنة تضاهي إيرادات وارن بوفيت، أغنى مستثمر في العالم.

- النوم ليلاً وأنت متأكد بأن مالك آمن مثل حكومة ولايتك.
- تحصل على الأقل على فرصة 3 % لشراء العقارات مقابل بنسات عن كل دولار.

القيام برحلات مقتطعة من الدخل الخاضع للضريبة لحضور مزادات شهادات الرهن الضريبي في مناطق غريبة لقضاء الإجازات.

وبالحديث عن السفر، أتمنى أن نحصل على فرصة لرؤية أحدنا الآخر في مزاد للرهن الضريبي في وقت ما في المستقبل القريب. إذا أردت الاتصال بي أو أردت أن تعلم حول الانضمام إلي في رحلتي التالية إلى أكثر مزادات الرهن الضريبي إدراكاً للربح، فقط قم بزيارة للموقع

HYPERLINK <http://www.multiplestreamsofincome>

HYPERLINK <http://www.multiplestreamsofincome>

[www.multiplestreamsofincome](http://www.multiplestreamsofincome)

[www.multiplestreamsofincome](http://www.multiplestreamsofincome)

وادخل الكلمة المفتاحية تيد توماس، أو اتصل بمكتبي على الرقم

8700 - 852 - 801.

حظ وافر واستثمار سعيد.